STADT GERSTHOFEN

Textteil

zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“

- ENTWURF -

Teil B: Textteil

Gersthofen, 07. Oktober 2026

STADT GERSTHOFEN
Stadtbauamt

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art 79 Abs. 1 Nr. 1 und 81 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, erlässt die Stadt Gersthofen, Landkreis Augsburg, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB folgende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“ als

S A T Z U N G:

§ 1 Bestandteile, Geltungsbereich

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Planzeichnung (Teil A) in der Fassung vom 07.10.2026, sowie die nachfolgenden textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Beiplan (Anlage 1), ebenfalls in der Fassung vom 07.10.2026.

Beigefügt ist die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 07.10.2026.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 653/10, 653/15, 653/29, 653/30, 653/31, 653/32, sowie eine kleine Teilfläche des Grundstücks mit der Flur Nr. 653/21.

§ 2 Baunutzungsverordnung

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 03.07.2023, mit Bekanntmachung am 06.07.2023.

§ 3 Grünordnung

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 49 „Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“ werden wie folgt geändert:
Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

(1) Der im Nordosten befindliche mesophile Gehölzbestand ist zu erhalten (siehe Anlage: Beiplan „Teilbereiche A, B, C, D“).

(2) Die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in die Teilbereiche A, B, C und D (siehe Anlage: Beiplan „Teilbereiche A, B, C, D“) untergliedert. Sämtliche Festsetzungen zu diesen Teilbereichen beziehen sich auf die im Beiplan (Anlage zu Teil B) dargestellten Abgrenzungen.

(3) Teilbereich A
Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine durchgehende, von Norden nach Süden verlaufende mesophile Hecke (Gebüsch) aus standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzarten anzupflanzen. Die Artenzusammensetzung sowie die Pflanzdichte sind dem Biotoptyp (nach BayKompV) „mesophile Hecke“ entsprechend zu gestalten.

(4) Teilbereich B
Westlich der Hecke (Teilbereich A) ist eine artenreiche, standortgerechte Hochstaudenflur aus gebietsheimischen Saatgut herzustellen, die sich aus einer Vielfalt hochwachsender, mehrjähriger Stauden zusammensetzt.

(5) Teilbereich C
Im mittleren Bereich, westlich angrenzend an die Hochstaudenflur (Teilbereich B), ist ein artenreiches Extensivgrünland aus gebietsheimischen Saatgut zu entwickeln.

(6) Teilbereich D
Im Teilbereich D ist ein Halbtrocken-/Trockenrasen herzustellen. Dabei sind Gräser zu wählen, welche einen basischen Boden bevorzugen sowie Wärme und Trockenheit vertragen.

(7) Kleinräumig differenzierte Strukturen
Im Teilbereich C sind an zwei Stellen Sandflächen (Gesamtgröße ca. 60 m²) mit angrenzenden Steinschüttungen (Gesamtfläche ca. 26 m²) und Totholzstrukturen, sowie zwei Streifen einer mesophilen Hecke (Gesamtfläche ca. 90 m²) anzulegen.
Im nördlichen Bereich (Beiplan rot schraffiert) sind strukturbildende Elemente wie Pflanzungen, Schotter und Totholzmaterial als Unterschlupf- und Habitatstrukturen für die Zauneidechse zu erhalten und zu entwickeln.

(8) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

(9) Für die textlich festgesetzten Gehölzpflanzungen im Teilbereich A und C (in Bezug zu Abs. 7) sind standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Eine mögliche Pflanzenauswahl ist den textlichen Hinweisen unter Pkt. 2 „Angaben zur Pflanzenauswahl“ zu entnehmen.

(10) Für die Sträucher ist eine zweimalige Verpflanzung erforderlich und sie müssen eine Mindesthöhe von 60 – 100 cm besitzen.

(11) Der Einsatz von mineralischem Dünger sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist im gesamten Planungsgebiet unzulässig.

(12) Für die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege werden für die jeweiligen Teilbereiche folgende Maßnahmen festgesetzt:

Teilbereich A:

- Im ersten Jahr ist der Unterwuchs Mitte/Ende Juni auszumähen; das Schnittgut verleibt dabei als Mulchschicht vor Ort
- Ab dem 2. Jahr ist bei ausbleibenden Niederschlägen regelmäßig zu wässern (mind. 10 Liter / m²)

Teilbereich B:

- Im 1. Jahr ist in den Nachsaatbereichen ein Schröpfschnitt Mitte/Ende Juni durchzuführen
- Ab dem 2. Jahr ist jährlich eine abschnittweise und alternierende (ca. 25% der Fläche) einmalige Mahd mit Schnittgutabfuhr.
  - Mahdzeitraum: Ende September

Teilbereich C:

- Im ersten Jahr in den Nachsaatbereichen einen Schröpfschnitt Mitte/Ende Juni durchführen
- Jährlich zweimalige Mahd mit Abfuhr des Schnittguts.
- Mahdzeitraum: Mitte/Ende Juni und Ende September
- Jährlich sind ca. 15 % der Fläche alternierend von der Mahd auszunehmen (Rotationsbrache).

Teilbereich D:

- Zweimalige Mahd im Jahr im Zeitraum Mitte/Ende Juni und Ende September
- Ca. 15% der Fläche werden jährlich alternierend von der Mahd ausgenommen (Rotationsbrache)

Kleinräumig differenzierte Bereiche:

- Steinhaufen
  - Entfernung von Gehölzaufwuchs alle 2-3 Jahre
  - Strukturkontrolle alle 3-5 Jahre
- Totholz:
  - Jährliche Vegetationskontrolle
  - Offenlegung bzw. Nacharbeit alle 1-2 Jahre
  - Intervall von 2-3 Jahren (bei Bedarf häufiger): händische Entfernung von Gehölzaufwuchs und Neophyten (Oktober-Februar)
- Umfeld: Verbuschung ist zu verhindern.

- Eingriffe erfolgen ausschließlich bei Bedarf.

(13) Die Bepflanzung und Begrünung sind entsprechend den unter § 3 Abs. 12 textlich bestimmten Festsetzungen zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Wege, Zugänge und Zufahrten sind als Schotterweg mit einer Sand-/Magerrasenansaat anzulegen.

(14) Naturschutzfachlicher Ausgleich

<u>Ausgleich für Bebauungsplan Nr. 49 (ohne planfeststellungsersetzenden Straßenbau der Bahnhofstraße / St 2036) - Ausgleichsbereich „A 1“</u>

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen“ hat einen Ausgleichsflächenbedarf von 2.103 m², dessen Kompensation bislang anteilig auf dem externen Grundstück Flur Nr. 1131/7, Gemarkung Gersthofen (650 m²) und innerhalb des Änderungsgebietes (2.900 m², nur zu 50 % anrechenbar) gesichert ist. Infolge der Änderungen innerhalb des Änderungsgebietes (Ausweisung Bahnanlagen etc.) wird der innerhalb des Änderungsgebietes dem Bebauungsplan Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen“ verbindlich zuzuordnende Ausgleichbereich „A 1“ wie folgt neu gefasst:

Der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Ausgleichsbereich „A 1“ umfasst die 2.388 m² große Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 653/15 und die 512 m² große Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 653/32, jeweils Gemarkung Gersthofen und wird dem Bebauungsplan Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen“ planungsrechtlich verbindlich zugeordnet.

Die Flächen im Ausgleichsbereich „A 1“ sind gemäß den Vorgaben in Absatz (1) bis (13) zu entwickeln und zu pflegen.

<u>Ausgleich für planfeststellungsersetzenden Straßenbau der Bahnhofstraße (St 2036) - Ausgleichsbereich „A 2“</u>

Für den Bereich des planfeststellungsersetzenden Straßenbaus der Bahnhofstraße (St 2036) wurde im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen“ ein Ausgleichsflächenbedarf von 16.650 Wertpunkten ermittelt, dessen Kompensation anteilig auf dem externen Grundstück Flur Nr. 1131, Gemarkung Gersthofen (2.290 m² + 70 m²) gesichert ist. Im Zuge der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hat sich gezeigt, dass auf diesem Grundstück ein Defizit von 1.454 Wertpunkten (entspricht 269 m²) besteht. Dieses Defizit soll nun im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“ wie folgt kompensiert werden:

Der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Ausgleichsbereich „A 2“ umfasst die 122 m² große Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 653/15, Gemarkung

Gersthofen (entspricht 1.454 Wertpunkten) und wird dem planfeststellungsersetzenden Straßenbau der Bahnhofstraße (St 2036) planungsrechtlich verbindlich zugeordnet.

Die Flächen im Ausgleichsbereich „A 1“ sind gemäß den Vorgaben in Absatz (1) bis (13) zu entwickeln und zu pflegen.

Flächen für das kommunale Ökokonto - Ausgleichsbereich „Ö“

Der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Ausgleichsbereich „Ö“ umfasst die 1.783 m² große Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 653/15, Gemarkung Gersthofen und wird planungsrechtlich verbindlich dem kommunalen Ökokonto zugeordnet. Hieraus ergibt sich ein anrechenbares Kompensationspotenzial von 20.168 Wertpunkten.

Die Flächen im Ausgleichsbereich „Ö“ sind gemäß den Vorgaben in Absatz (1) bis (13) zu entwickeln und zu pflegen.

§ 4 Fläche für den Gemeinbedarf

Für die im südlichen Teil des Geltungsbereiches in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ gelten folgende Festsetzungen:

(1) Die Fläche dient ausschließlich der temporären Lagerung von unbelastetem Bodenaushub im Sinne der geltenden abfallrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.

(2) Eine dauerhafte Ablagerung oder Verfüllung ist unzulässig.

(3) Die gesamte Lagerfläche ist mit einer wasserundurchlässigen Asphaltschicht auszubauen.

(4) Ein Befahren oder Überfahren der angrenzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist unzulässig.

(5) Die Erschließung der Fläche erfolgt über eine Zufahrt des P&R-Platz über einen Kiesweg.

§ 5 Niederschlagswasser

(1) Die Entwässerung der Lagerfläche hat über den unmittelbar umgebenden bewachsenen Oberboden zu erfolgen.

(2) Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig.

§ 6 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 wird der seit 13.12.2018 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 49 „Bahnhof Gersthofen“, soweit dieser innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 liegt, in den zeichnerischen und den textlichen Festsetzungen dieser Satzung entsprechend geändert.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

§ In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch die Stadt Gersthofen in Kraft.

Textliche Hinweise

1. Vorschriften und Regelwerke

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patent- und Markenamt (DPMA) archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen kommunalen Vorschriften und Satzungen können auch bei der Stadtverwaltung Gersthofen, Rathausplatz 1 in 86368 Gersthofen kostenlos eingesehen werden.

2. Angaben zur Pflanzenauswahl

Für Strauchpflanzungen werden folgende Arten empfohlen:

Berberitze	Berberis vulgaris
Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

Wacholder	Juniperus communis
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Feld-Rose	Rosa arvensis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

3. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben in Thierhaupten mitgeteilt werden.

4. Altlasten, Bodenbelastungen

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Belastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können. Daher wird empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt Augsburg ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

5. Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden ist möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst

wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Der Anfall von Bodenaushub ist so weit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial im Sinne des § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten.

6. Lagerung von Bodenmaterial

Die Lagerung von Boden- und Aushubmaterial erfordert ab einer Menge von 100 Tonnen eine Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

7. Niederschlagswasser

Für die Versickerung geeignete Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren der geplanten Ausgleichsflächen bereits während der Bauzeit zu unterlassen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Anlage: Beiplan „Teilbereiche A, B, C, D“

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Nördlich des Bahnhofs, westlich des Hery Parks - Ökoflächen“

Definition der Teilbereiche für Neupflanzungen und zu Erhaltungszwecken gemäß den festgesetzten Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“

Ohne Maßstab



Gersthofen, _____

_____
Susanne Olita
Erste Bürgermeisterin

Siegel

Ausgefertigt, _____

_____
Susanne Olita
Erste Bürgermeisterin

Siegel